

Uthyrningspolicy - Bostad

Denna policy gäller ansökan om ny bostad samt omflyttning. Norabostäder AB strävar efter trygg boendemiljö och sund ekonomi. Detta medför att Norabostäder AB vill ha hyresgäster som bidrar till ett tryggt och lugnt boende för sina grannar och som betalar sin hyra.

Norabostäder AB skall aktivt motverka att kön, ålder, etnicitet eller religion utgör hinder, eller uppfattas som hinder, för sökande av boende eller boende inom bolagets fastigheter.

För medgivande av hyresavtal skall ett antal kriterier uppfyllas

1. Sökande skall vara fyllda 18 år, anmälan till bostadskö kan göras från att sökande är 16 år
2. Nettoinkomsten skall överstiga dubbla hyreskostnaden för sökt lägenhet. Uträkning enligt *Policy medgivande till hyresavtal beräkning nettoinkomst.*

Nettoinkomsten beräknas utifrån kreditupplysning eller styrkt inkomstuppgift. Med inkomst menas lön (tillsvidareanställning eller minst 6 mån. visstidsanställning), pension, företagarkinkomst, a-kassa, studielån, föräldrapenning, sjukpenning, studiebidrag, bostadsbidrag, inackorderingstillägg el liknande. För personer folkbokförda i Nora kommun kan även av Nora kommun styrkt försörjningsstöd eller av Arbetsförmedlingen styrkt etableringsersättning godkännas som inkomst.

Generellt gäller att inkomsten skall avse en period om minst sex månader efter kontraktsstart.

3. Sökande skall inte ha skulder till Norabostäder AB.
4. Sökande skall inte ha bostadsrelaterade skulder.
5. Sökande skall inte ha skulder överstigande 10.000 kr registrerade hos Kronofogdemyndigheten eller betalningsanmärkningar överstigande 10.000 kr.
6. Sökande skall inte tidigare ha blivit avhyst eller blivit meddelad om avhysning från Norabostäder eller tidigare hyresvärd.
7. Norabostäder har möjlighet att neka kontrakt om sökande är registrerad för återkommande störningar hos Norabostäder eller tidigare hyresvärd.
8. Norabostäder AB kan vid särskild prövning göra avsteg från ovanstående kriterier och medge hyresavtal. Orsak kan vara dokumenterat förändrad betalnings- eller social situation som bedöms medföra att störning eller betalningssvårigheter inte sannolikt kommer att uppträda.

Omflyttning

Man skall ha skött sina hyresinbetalningar och inte orsakat störningar, det skall inte heller ha uppkommit nya betalningsanmärkningar.

Vid byte till mindre lägenhet krävs att sökande inte har skulder till Norabostäder.

Vid byte till större lägenhet sker kreditbedömning enligt ovan.

Direktbyte

Med direktbyte menas när två hushåll byter bostad med varandra. Detta innebär att man byter bostad direkt med någon annan utan att gå via bostadskön. För ett direktbyte inom Norabostäder krävs ett godkännande av Norabostäder, att du bott i din nuvarande bostad i minst ett år och att ingen av parterna har skuld till Norabostäder. Vid direktbyte nollas aktuella köpoäng hos Norabostäder.

Ett direktbyte kan även ske mellan olika hyresvärdar. För ett direktbyte mellan olika hyresvärdar krävs ett godkännande av både Norabostäder och annan hyresvärd. För ny hyresgäst hos Norabostäder sker kreditprövning och bedömning enligt regler för medgivande av avtal enligt ovan.

Vid byte inom Norabostäder samt vid direktbyte sker ingen underhållsbesiktning av lägenhet, vilket innebär att man tar över lägenheten i befintligt skick och därmed övertar ansvaret för skicket från tidigare hyresgäst.

Förtur

Norabostäder tillämpar näringslivsförtur. Näringslivsförtur innebär att du kan ges förtur i bostadskön om du bor i annan kommun och fått arbete, eller ska etablera företag, inom Nora kommun.

Kravet för arbete är att det är en nyanställning och att det är en tillsvidareanställning.

Näringslivsförtur gäller under sex månader från ansökningsdag.

I det fall man tackar nej, eller inte lämnar svar, till ett erbjudande som motsvarar de önskemål man angett i ansökan anses förturen förbrukad.

Boende per lägenhet

Norabostäder har riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Detta har vi för att förhindra osunda boendeförhållanden, dels för de som bor trångt och dels för de kringboende som påverkas.

Boende per lägenhet:

- Ett rum och kök < 50 kvadratmeter, max tre personer
- Två rum och kök < 70 kvadratmeter, max fyra personer
- Tre rum och kök < 90 kvadratmeter, max sex personer
- Fyra rum och kök < 110 kvadratmeter, max åtta personer
- Fem rum och kök < 120 kvadratmeter, max tio personer

Förändring av antal familjemedlemmar under boendetiden och tillfälliga besökare omfattas inte

Uppsägning

Vid uppsägning av lägenhet gäller enligt hyreslagen 3 månaders uppsägningstid, räknat från nästkommande månadsskifte.

Vid dödsfall kan lägenheten sägas upp med en månads uppsägning om uppsägningen sker senast en månad efter dödsfall. Sker uppsägning senare gäller enligt hyreslagen 3 månaders uppsägningstid.

Vid flytt till behovsprövat boende/vårdboende gäller 2 månaders uppsägningstid från nästkommande månadsskifte.